

- danni minhabba bejgh mhux awtorizzat mill-veru sid ta' proprjeta` li tinstab f'isem prestanome
- passivita' ta' min ma jitlobx il-hruġ ta' atti kawtelatorji



FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMHALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 27 ta' Mejju, 2021.

Rikors Nru. 907/2018 GM

**Carmel *sive* Charles Giordmaina (K.I. Nru. 0635749M) u martu Carmen
Giordmaina (K.I. Nru. 0035851M) għal kull interess li jista' jkollha**

-vs-

**Carmen Giordmaina (K.I. Nru. 0180242M) u żewġha Carmelo Giordmaina
(K.I. Nru. 0304742M)**

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat li permezz tiegħu, l-atturi, wara li ppremettew illi:

1. Permezz ta' sentenza deċiża minn din il-Qorti nhar is-7 ta' Frar, 2012 fl-ismijiet "Carmel *sive* Charles Giordmaina *et -vs-* Carmen Giordmaina *et*" (Ċitazzjoni Numru 432/2004), il-konvenuti (illi huma l-istess konvenuti f'din il-kawża) ġew ikkudannati sabiex jittrasferixxu lill-atturi (illi huma l-

istess atturi f' din il-kawża) terz indiviż tal-art ta' kejl superficjali ta' ċirka tmien mija u sebgha u hamsin metri kwadri denominata "Tal-Ħawlija" fil-limiti tal-Baħrija, Rabat (Malta), konfinanti mill-Punent ma' passaġġ bla isem, mit-Tramuntana ma' ġid ta' Martin Mercieca, u min-Nofsinhar ma' beni ta' Antonio Vella, aċċessibbli minn sqaq bla isem (ara kopja legali tas-sentenza hawn esebita u mmarkata "**Dok. A**").

2. Is-sentenza għaddiet in ġudikat billi ma sar l-ebda appell minnha, jew aħjar għaliex l-appell li kien sar minnha ġie dikjarat deżert skont il-liġi (ara kopja legali tal-verbal tal-Qorti tal-Appell hawn esebit u mmarkat "**Dok. B**").
3. Din l-istess sentenza ma tistax tiġi effettivament eżegwita billi l-konvenuti kienu qabdu u bieghu porzjoni diviża tal-art, u ċioe` mija u disgħin metri kwadri (190 m.k.) illi suppost kellhom jittrasferixxu terz indiviż tagħha lill-esponenti u b'hekk l-istess art ma baqgħetx kollha fil-patrimonju effettiv tal-konvenuti, liema bejgħ kien sar permezz ta' kuntratt ta' bejgħ datat il-11 ta' Ġunju 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef (ara *site plan* tal-art in kwistjoni hawn esebita u mmarkata "**Dok. C**").
4. Fuq l-istess porzjoni diviża ta' art illum tinsab mibnija *corner* villa, illum proprjeta' ta' terzi.
5. Jirriżulta għalhekk illi l-intimati huma passibbli għad-danni konsistenti fit-terz tal-valur attwali tal-porzjoni diviża tal-art (190 m.k.) hawn fuq imsemmija illi kienu bieghu l-intimati.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-konvenuti huma responsabbli jhallsu lill-atturi somma in linea ta' danni konsistenti fit-terz ($\frac{1}{3}$) tal-valur attwali ta' porzjoni diviża ta' art tal-kejl ta' mija u disgħin metri kwadri (190 m.k.) magħrufa din l-art bħala "Tal-Ħawlija" fil-limiti tal-Baħrija, Rabat (Malta) u konsegwentement.
2. Tillikwida l-ammont ta' danni dovuti lill-esponenti okkorendo bil-ħatra ta' periti nominandi.
3. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu s-somma hekk likwidata lill-esponenti bl-imghax legali pagabbli mis-7 ta' Frar 2012 sad-data tal-pagament effettiv.

4. Bla preġudizzju għall-ewwel tliet (3) talbiet u sussidjarjament għalihom, tagħti kull ordni u/jew direttiva oħra li tqis ġustifikata skont iċ-ċirkostanzi tal-każ.

Bl-ispejjeż tal-preżenti u tal-ittra uffiċjali tas-16 ta' Mejju 2018 u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju ppreżentat kontestwalment mar-Rikors Maħluf.

Rat ir-Risposta Ġuramentata li permezz tagħha l-konvenuti eċċepew illi:

1. L-atturi għandhom qabel xejn jiddikjaraw fuq liema dispożizzjoni tal-liġi qegħdin isejsu l-kawża.
2. L-azzjoni hija preskritta bil-preskrizzjoni ta' sentejn jew ħames snin u dana stante li għalkemm kien hemm proċeduri pendenti, l-istess atturi kellhom l-obbligu skont il-liġi li dejjem jikkwatelaw il-pretensjoni tagħhom in linea ta' danni jekk riedu xi darba jaqdbu dan il-binarju. Ir-rikorrenti wettqu dan pero' tard wisq permezz tal-ittra ġudizzjarja datata 16/5/2018 (Vide sentenzi tal-Qorti tal-Appell - Xuereb v. Zammit datata 9 ta' Marzu 1994; Montanaro Gauci et v. Rapa et datata 28 ta' Frar 2014; Spiteri et v. Darmanin et datata 26 ta' Gunju 2015).
3. Il-pretensjoni tal-atturi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.
4. Il-konvenuti m'huma passibbli għal ebda danni billi l-atturi ma ħadux il-prekawzjonijiet spettanti lilhom bil-liġi sabiex l-imsemmija proprjeta' ossia sehemhom mill-imsemmija proprjeta' ma tiġix trasferita bil-liġi. Għalhekk japplika l-prinċipju '*vigilantibus non dormientibus iura succurant*'.
5. Per konsegwenza, is-sentenza *de quo* tilfet l-effikacija tagħha tort tal-istess atturi u dana hekk kif ser jipprovaw il-konvenuti waqt it-trattazzjoni tal-kawża odjerna.
6. *Semmai* u fl-aħjar ipotesi għall-atturi, il-valur li jmiss lilhom għal sehemhom huwa terz tal-valur iddikjarat fil-proċeduri ta' subbasta.
7. Mingħajr ebda preġudizzju għas-sueċċepit, l-imghax jista' japplika biss fuq kwalunkwe somma mid-data tal-ittra ġudizzjarja u cioè' mis-16 ta' Mejju, 2018 billi hawn *si tratta* dwar danni ċivili.

Rat is-sentenza preliminari tagħha tat-2 t'April 2019 li permezz tagħha ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti dwar il-preskrizzjoni.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet aħħarija tal-partijiet.

Ikkunsidrat:

Fatti

Jirriżulta illi l-fatti ewlenin li taw lok għal din il-kawża żvolgiew kif ġej:

Fil-bejgh bl-irkant mizmum taht l-Awtorita` tal-Prim, Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta' Ottubru 1991 il-konvenuta Carmen Giordmaina kienet akkwistat bicca art tal-kejl superficjali ta' cirka tmin mija u sebgha u hamsin metri kwadri (857 m.k.), fil-limiti tar-Bahrija maghrufa bhara "tal-Hawlija", ir-Rabat (Malta) bil-prezz ta' sebat elef u sebghin liri Maltin (Lm7,070)

Qabel is-subbasta l-kontendenti, flimkien ma' huhom George Giordmaina (illum mejjet) kienu ftiehmu li din l-art kellha tinxtara mill-konvenuta Carmen Giordmaina kwantu għal terz indiviz fl-interess tagħha stess, kwantu għal terz indiviz fl-interess tal-esponenti u kwantu għar-rimanenti terz indiviz fl-interess ta' George Giordmaina, tant illi l-esponenti kienu avvanzaw lill-istess Carmen Giordmaina s-somma ta' elf mitejn u hamsin liri Maltin (Lm1,250) qabel is-subbasta u bl-intiża li jgħaddilha r-rimanenti bilanċ kif appena jsir il-kuntratt.

Wara s-subbasta, għalkemm interpellata diversi drabi, anke ufficjalment, sabiex tersaq għall-att notarili opportun sabiex l-art hekk akkwistata tinqasam bejn l-

ahwa, hija rrifjutat li tagħmel dan anke jekk hija kienet inizjalment irrikonoxxiet il-jeddijiet tal-esponenti fuq dik l-art in kwistjoni;

Fuq dawn il-premessi l-esponenti kienu inatavolaw citazzjoni kontra l-konvenuti quddiem din l-Onorabbli Qorti (Citazz Nru. 434/04 AF) sabiex, inter alia, il-konvenuti jigu kkundannati iitrasferixxu t-terz indiviż fuq din l-art imsemmija lill-esponenti.

Dik il-kawża giet deċiża mill-Onor Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-7 ta' Frar 2012 fejn il-Qorti laqgħet it-talbiet attriċi (esponenti) u filwaqt li ddikjarat illi terz indiviż tal-art appena deskritta tappartjeni u tispetta fi proprjeta` assoluta lill-esponenti, ikkundannat lill-konvenuti sabiex jittrasferixxa t-terz indiviż tagħha lill-esponenti u ħatret lin-Nutar Mary Grech Pace għal dak l-iskop.

Din is-sentenza kienet giet appellata mill-intimati konjugi Giordmaina iżda l-appell tagħhom gie dikjarat deżert mill-Onor. Qorti tal-Appell nhar is-16 ta' Novembru 2015 u għalhekk is-sentenza appena citata għaddiet in ġudikat.

It-territorju kollu kien akkwistat permezz ta' bejgħ bl-irkant miżmum taht l-awtorita` ta' din il-Qorti fit-2 t'Ottubru 1991 bil-prezz ta' LM7,070.

Fl-istess għodwa li fiha l-attur ipprezentata ċ-citazzjoni, u ċjoe` fil-11 ta' Ġunju 2004, il-konvenuta biegħet porzjon diviża ta' 190 metri kwadri mill-art in kwistjoni lil ċertu Stephen Cini, bil-prezz ta' LM30,000.¹ Dakinhar filgħaxija, l-attur biegħ il-kumpliment tal-art lill-istess Stephen Cini.

Skont stima ta' perit imqabbad ex parte mill-attur, il-porzjoni diviża mibjugħa mill-konvenuta li Stephen Cini kienet tiswa €342,000 fit-2 ta' Marzu 2018.²

Fit-12 ta' Settembru 2018 l-attur fetaħ il-kawża preżenti.

B'kuntratt tal-14 ta' Jannar 2019, il-konvenuta biegħet terz indiviż mill-istess art, tal-kejl ta' 667.5 metri kwadri lil Stephen Cini.³

¹ Il-bejgħ sar permezz t'att pubbliku tan-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef u kopja tiegħu tinstab esiba a fol 106 tal-proċess.

² Stima tal-Perit Ian Cutajar a fol 72 tal-proċess.

Ikkunsidrat:

L-attur qiegħed jitlob il-likwidazzjoni u h̄las tad-danni minħabba l-aġir tal-konvenuta li jagħmilha impossibbli li taderixxi mal-ordni ta' din il-Qorti sabiex tassenja t-terz indiviż tal-proprjeta` *de quo* lill-attur.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tagħhom, il-konvenuti jattakkaw il-konklużjonijiet tas-sentenza ta' din il-Qorti bejn l-istess partijiet (Rik. Nru. 432/2004) tas-7 ta' Frar 2012. Din iżda għaddiet in ġudikat u ma tistax tiġi iktar inficjata. Jattakkaw ukoll is-sentenza preliminari fil-kawża preżenti. Għalkemm għadha tista' tiġi appellata flimkien ma' din is-sentenza finali, bħalissa ukoll tagħmel stat bejn il-partijiet u għalhekk il-Qorti mhix sejra titratta s-sottomissjonijiet tal-konvenuti f'dan ir-rigward.

Il-konvenuti jallegaw li l-attur kien preżenti meta sar il-kuntratt tal-11 ta' Ġunju 2004 t'oħtu max-xerrej. Dan mhux minnu, għaliex il-kuntratt in kwistjoni sar filgħodu filwaqt li l-attur għamel kuntratt ieħor mal-istess xerrej filgħaxija u mhux fl-istess hin.

Fil-mertu, id-difiża ewlenija tal-konvenuti hi li l-atturi ma jistgħux jitolbu kumpens għad-danni għaliex ma ħadux il-prekawzjonijiet spettanti lilhom bil-liġi sabiex l-imsemmija proprjeta` ossia sehemhom mill-imsemmija proprjeta' ma tiġix trasferita bil-liġi; u l-liġi ma tħarisx lil min jibqa' passiv. Din il-Qorti ma tistax taqbel ma' din l-eċċezzjoni. Filwaqt li l-liġi tikkastiga lil min ma jattivax proċeduri legali biex jiddefendi d-drittijiet tiegħu fiż-żmien stipulat mil-liġi (il-preskrizzjoni) ma tikkastigax ukoll lil min ma jibqax passiv u jiftaħ kawża iżda ma jitlobx ukoll miżuri biex id-dritt tiegħu ma jingiebx fix-xejn fil-mori tal-kawża (miżuri kawtelatorji). Dak li l-attur-kreditur ikun qiegħed

³ Ara nota tal-insinwa a fol 117 tal-proċess.

jagħmel meta ma jitlobx il-ħruġ ta' mandati kawtelatorji hu li jissogra li ma jkunx f'qagħda li jesegwixxi l-eventwali sentenza favorevoli għalih imma mhux ukoll li jitlef id-dritt li l-istess sentenza tista' tirrikonoxxi li għandu skont il-liġi. Konkluzjoni mod ieħor – kif jippretendu li tkun il-konvenuti - twassal għal perverzita` tal-ġustizzja billi tikkastiga lill-kreditur talli jkun fada fil-bona fede tal-konvenut li ma johloqx ostakli għall-eżekuzzjoni tas-sentenza billi per eżempju jisparpalja l-assi tiegħu li jagħmlu tajjeb għat-twettiq tal-obbligazzjonijiet tiegħu.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-attur jenfasizza li: il-konvenuta kisret obbligazzjoni *di dare* imposta bis-sentenza, u d-danni huma dawk konsegwenzjali għal dan in-nuqqas. Skont l-Artiklu 1125 tal-Kodiċi Ċivili, **“Kull min jonqos li jesegwixxi obbligazzjoni li huwa jkun ikkuntratta, hu obligat għad-danni.”** Il-ħtija hija insita fl-inadempjenza stess, sakemm id-debitur ma jippruvax il-każ fortuwitu, il-forza maġġuri, jew raġuni oħra t'eżenzjoni mir-responsabilita`. Din id-dispożizzjoni hi applikabbli għal kull tip t'obbligazzjoni li d-debitur ikun refa' fuq spallejh. Il-Qorti taqbel ma' dan ir-raġunament.

Likwidazzjoni tad-danni

Filwaqt li fl-att promotur ma jgħidx kif għandha ssir il-likwidazzjoni tad-danni, il-konvenuti, fis-sitt paragrafu tar-risposta maħlufa tagħhom jeċċepixxu li, jekk dawn tassew jeżistu, għandhom jikkonsistu f'terz tal-valur iddikjarat fil-proċeduri tas-subbasta li permezz tagħhom giet akkwistata l-proprjeta`. Fin-nota ta' sottomissjonijiet imbagħad iżidu li se mai il-valur rilevanti għandu jkun il-prezz tal-bejgħ tal-11 ta' Ġunju 2004.

L-atturi, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, jirribattu li d-danni, skont Art. 1135 tal-Kodiċi Ċivili, għandhom jagħmlu tajjeb għat-telf li l-kreditur ikun bata u l-qligħ li jkun gie mtellef. Li skont il-ġurisprudenza jinkludu mhux biss il-valur tal-oġġett fis-suq imma wkoll il-konsegwenzi patrimonjali negattivi kollha li l-inadempjenza ġġib fis-seħħ, li jfisser, allura, sija d-dannu emergenti kif ukoll il-lukru ċessanti. Jagħmlu riferenza għall-valur tat-terz indiviż tal-proprjeta` stabbilit mill-perit Ian Cutajar kif kien fis-sena 2018 u ċjoe` €114,000.

Il-Qorti taqbel ma' dawn is-sottomissjonijiet tal-atturi. Kemm skont il-ftehim mal-konvenuta kif ukoll skont is-sentenza msemmija, l-attur Carmel Giordmaina kien sid tat-terz tal-proprjeta` u li kien għalih, hekk għadu sal-lum. Għalhekk il-ħsara li qiegħed ibati huwa **l-valur tal-lum** fis-suq tal-proprjeta` li oħtu qabdet u bieġet minn wara dahru billi abbużat miċ-ċirkostanza li l-art kienet f'isimha biss. Wiehed jista' ma jaqbilx ma' din il-Qorti u jirraġuna li l-*punctum temporis* għandu jkun id-data tas-sentenza, jew id-data ta' meta għaddiet in ġudikat, inkella d-data tal-bejgħ tal-art mill-konvenuta lit-terz. B'danakollu l-eċċezzjoni mhix f'dan is-sens u l-Qorti toqgħod għal-limiti tal-kontestazzjoni. Huwa biss fin-nota ta' sottomissjonijiet li hemm riferenza għad-data tal-kuntratt tal-bejgħ lit-terz iżda kif inhu magħruf ma tistax issir eċċezzjoni ġdida f'nota ta' sottomissjonijiet.

B'danakollu, anke jekk fir-rikors promotur jitolbu l-ħlas tal-valur attwali ta' sehemhom mill-proprjeta` bħala danni, l-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom jindikaw li jkun kurenti jekk jipperċepixxu l-valur stabbilit mill-perit Cutajar fit-2018 bħala l-kwantum tat-telf ta' qligħ li batew.⁴ Huwa fatt notorju li l-valur tal-proprjeta` mis-sena 2018 sal-lum oġhla b'mod sostanzjali. Fin-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tagħhom, il-konvenuti jissottomettu li l-atturi ma għabux l-aħjar prova u messhom talbu għal perit maħtur mill-Qorti u

⁴ Ara para 15 nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi

mhux perit ex parte. Il-Qorti ma tistax taqbel ma' din is-sottomissjoni għaliex perizja *ex parte* hija wkoll illum il-ġurnata prova valida skont il-liġi. Barra minn hekk, il-konvenuti ma ġiebu l-ebda prova biex ipoġġu fid-dubju r-relazzjoni *ex parte*.

Decide

Għal dawn il-motivi, l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara li l-konvenuti huma responsabbli jhallsu lill-atturi somma in linea ta' danni konsistenti fit-terz ($\frac{1}{3}$) tal-valur ta' porzjon diviża ta' art tal-kejl ta' mija u disgħin metru kwadru (190 m.k.) magħrufa din l-art bħala "Tal-Ħawlija" fil-limiti tal-Baħrija, Rabat (Malta) u konsegwentement.
2. Tilqa' in parte t-tieni talba billi tillikwida l-ammont ta' danni dovuti lill-attur Carmel Giordmaina fis-somma ta' €114,000.
3. Tilqa' in parte t-tielet talba billi tikkundanna lill-konvenuti sabiex iħallsu s-somma hekk likwidata lill-attur Carmel Giordmaina bl-imgħax legali pagabbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.
4. Tastjeni milli tieġu konjizzjoni tar-raba' talba.

Bl-ispejjeż tal-preżenti, tal-ittra uffiċjali tas-16 ta' Mejju 2018 u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju ppreżentat kontestwalment mar-Rikors Maħluf.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA